

STUDIO TECNICO PM
degli Ingg. A. Pintus e M.S. Monni
Via Toscanini 2 - BOSA
Tel: 0785-373595
Mail: ninnipintus@yahoo.it

COMUNE DI BOSA

PROVINCIA DI ORISTANO

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SANTA CATERINA

oggetto

SCHEMA DI CONVENZIONE

data
Agosto 2021

revisione
Ottobre 2021

agg.

agg.

elaborato
11

progettista
Ing. ANTONIO PINTUS

committente
HR Immobiliare S.r.l.

COMUNE DI BOSA **PROVINCIA DI ORISTANO**

SCHEMA DI CONVENZIONE

ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, per l'attuazione della variante al piano di lottizzazione interessante la zona C_1 del vigente piano urbanistico comunale adiacente alla Strada Statale 129 bis.

L'anno il giorno del mese di in Bosa, presso la Casa comunale, dinanzi a me notaio, senza l'assistenza dei testimoni, per avervi i comparenti espressamente rinunciato con il mio consenso, sono comparsi da una parte:

- Diligu arch. Gianpiero, nato a Cuglieri il 25.05.1958, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Bosa, domiciliato per la carica presso la Casa comunale, il quale interviene al presente atto in nome e per conto del Comune di Bosa, C.F. n. 83000090916 a ciò autorizzato in forza di legge;

dall'altra parte:

- Pischedda Achille nato a Bosa il 22.09.1963, nella sua qualità di Amministratore Unico della HR Immobiliare S.r.l. con sede in Bosa via Barisone II n.30, P.I e C.F. 01245320914, in seguito detta lottizzante.

Premesso che:

il piano di lottizzazione vigente, presentato dai F.lli Naitana, fu adottato definitivamente con delibera del C.C. n. 53 del 17.08.2006;

l'atto di convenzione tra il Comune di Bosa e i F.lli Naitana fu stipulato in data 29.12 2006;

in data 18.01.2007 la convenzione fu volturata dai F.lli Naitana alla HR Immobiliare S.r.l.;

in data 05.06.2013 la HR Immobiliare S.r.l. chiese un collaudo parziale per le opere già realizzate relative al comparto C della suddetta lottizzazione;

in data 24.07.2013 fu sottoscritto tra il Comune e la HR Immobiliare S.r.l. un verbale di collaudo parziale approvato dalla Giunta Municipale con delibera n. 125 del 30.07.2013;

in data 03.04.2014 fu stipulata una permuta tra il Comune e la HR Immobiliare S.r.l. in cui quest'ultima s'impegnava a realizzare e dotare di sottoservizi una strada di piano fuori comparto in cambio di aree precedentemente cedute da destinare a parcheggi privati;

la distribuzione delle superfici conseguente alla suddetta permuta rappresenta lo stato attuale della lottizzazione;

la società HR Immobiliare S.r.l. ha presentato al Comune di Bosa una variante al piano di lottizzazione suddetto, approvata definitivamente con delibera del C.C. n. del che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera A;

in seguito a detta variante si rende necessaria una permuta di particelle tra la lottizzante e il Comune di Bosa;

la lottizzante, ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, visti gli elaborati della variante al piano di lottizzazione approvato dal Comune di Bosa che, sottoscritti come per legge, si allegano alla presente alla lettera B, giuste le intese intervenute tra le parti, deve regolarizzare:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili alla lottizzazione e la loro cessione al Comune di Bosa anche agli effetti della successiva manutenzione;
- la permuta col Comune di Bosa delle aree necessarie per la realizzazione della variante;
- l'uso pubblico dei parcheggi da realizzarsi entro aree private.

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue:

Articolo 1

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2

La lottizzante assume l'impegno, anche per i suoi successori o aventi causa, verso il Comune di Bosa di attuare la variante al piano di lottizzazione ad uso residenziale e terziario, ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, regolarmente approvata dal Consiglio Comunale.

Per quanto non espressamente previsto nel progetto di lottizzazione, la lottizzante si impegna alla osservanza delle norme di attuazione del vigente strumento urbanistico.

Articolo 3

Prima dell'uso dei lotti edificabili, come risultanti dalla variante al piano di lottizzazione, il direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione, per conto della lottizzante, procederà a determinare i confini dei lotti, delle strade pubbliche e degli spazi ad uso pubblico, mediante apposizione di termini inamovibili, come indicato nel piano particellare allegato alla lottizzazione.

Articolo 4

La variante al piano di lottizzazione, allegata alla presente, si compone dei seguenti elaborati:

1. Inquadramento territoriale
2. Stralcio del PUC – Raffronto col PDL vigente
3. Schema delle opere di urbanizzazione primaria
4. Tipologie edilizie – Piante, prospetti, vista assonometrica
5. Simulazioni fotografiche dell'intervento
6. Viste prospettiche da modello tridimensionale
7. Relazione generale

8. Norme tecniche di attuazione
9. Relazione tecnica rete dei sottoservizi
10. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
11. Schema di convenzione

Si dà atto che la variante al piano di lottizzazione prevede la ripartizione delle superfici come appresso:

- servizi pubblici	mq	2.045
- servizi connessi	mq	645
- verde pubblico	mq	7.205
- parcheggi pubblici	mq	2.735
- viabilità	mq	5.485
- comparti edificabili	mq	14.735
totale	mq	32.850

Articolo 5

La lottizzante cede in piena proprietà al Comune di Bosa, che tramite il suo legale rappresentante accetta, le particelle di terreno, tutte appartenenti al Foglio 41, come dal tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Nuoro in data protocollo n. che si allega al presente atto alla lettera C.

Tali aree risultano come appresso identificate:

Mappale	Superficie (mq)
758	731
781	49
134	25
730 a	495
734 a	1.054
783	31
785 a	307
979	550
749 a	151
978 a	9
775	60
750	29
740 a	158
138 a	137
755 a	30

776	405
556	4
530	5
762	117
824	19
772	52
533	13
536	95
728	1
767	200
527	36
765	26
757	3
826	1
Sommano	4.793

Il Comune di Bosa cede in piena proprietà alla lottizzante, che tramite il suo legale rappresentante accetta, le particelle di terreno, tutte appartenenti al Foglio 41, come dal tipo di frazionamento di cui sopra.

Tali aree risultano come appresso identificate:

Mappale	Superficie (mq)
729 a	594
786 a	5
787 a	111
742	104
733	54
977	1.460
803	126
801	327
976	85
805	251
739	141
748 a	139
745 a	11
743 a	43
Sommano	3.451

Tutte le aree suddette vengono permutate tra le parti senza ulteriore compensazione, libere da pesi o vincoli pregiudizievoli.

Articolo 6

Le strade e i parcheggi dovranno essere costruiti con le seguenti modalità:

a) formazione di uno strato di fondazione, su sottofondo opportunamente sistemato, eseguito con tout venant sterile, rullato con rullo da 15/18 t, dello spessore di cm 20 finito;

b) strato di collegamento (binder) impastato a caldo e steso mediante vibrofinitrice meccanica, in strato minimo di cm 7 compresso, rullato fino a completo assestamento per dare il lavoro compiuto a regola d'arte;

c) tappetino d'usura in conglomerato bituminoso, impastato a 140/160 °C con il 50% di bitume e filler, steso con vibrofinitrice meccanica, dello spessore minimo compresso di cm 3, ancorato alla massicciata con 0,80 kg/mq di emulsione bituminosa;

d) posa, lungo le banchine laterali, di cordonata in calcestruzzo vibrato, dimensioni 12x25 cm, su letto di malta cementizia;

e) costruzione di pozzetti stradali per la raccolta delle acque meteoriche, lungo le due cordonate laterali ad intervalli di circa 20 m, delle dimensioni interne 50x50x50 in calcestruzzo vibrato, completi di caditoia stradale in ghisa del peso di kg 40.

Tutti i pozzetti saranno collegati alla condotta di smaltimento delle acque bianche, posizionata in asse strada e con recapito finale esistente.

f) costruzione e pavimentazione dei marciapiedi laterali con marmette cementizie.

Articolo 7

Le reti fognarie per lo smaltimento delle acque nere e di quelle meteoriche, nonché la rete idrica saranno realizzate a cura e spese della lottizzante, suoi successori o aventi causa, nel rispetto delle normative vigenti.

Articolo 8

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato a cura e spese della lottizzante, suoi successori o aventi causa, nel rispetto delle vigenti norme C.E.I.

Articolo 9

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere le opportune modifiche delle caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra qualora ciò si rendesse necessario in relazione a particolari situazioni strutturali del terreno.

Articolo 10

La lottizzante con la firma della presente si obbliga ad eseguire o far eseguire, prima della consegna al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, tutte le opere di sottoservizio: messa a dimora di

tutti i cavidotti necessari per l'infilaggio dei cavi per tutte le utenze, anche private, ENEL e TELECOM e tutta la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, nonché l'indicazione della toponomastica e della numerazione civica.

Articolo 11

Per la realizzazione delle opere di cui agli articoli 6, 7, 8, 9 e 10 della presente convenzione, la lottizzante dovrà presentare progetti esecutivi che dovranno essere redatti d'intesa con l'Ufficio Tecnico comunale per i quali richiederà il rilascio della prescritta concessione ad edificare. I progetti della rete di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché i tracciati delle linee telefoniche, dovranno essere preventivamente concordati rispettivamente con ENEL e TELECOM per quanto di competenza di detti Enti.

Articolo 12

Tutte le opere di carattere pubblico di cui agli articoli precedenti (le strade, i parcheggi, le reti fognarie, idrica ed elettrica e le opere di sottoservizio), da eseguirsi secondo i grafici della variante al piano di lottizzazione, le norme fissate nei precedenti articoli, la scorta dei progetti esecutivi approvati, sotto la direzione del direttore dei lavori di lottizzazione e la sorveglianza dell'Ufficio tecnico comunale, passeranno in piena proprietà del Comune di Bosa entro tre giorni dal collaudo che sarà effettuato a cura del Comune entro trenta giorni solari dall'ultimazione delle opere.

Conseguentemente, dalla data del collaudo, le spese di manutenzione e di eventuali modifiche alle opere stesse saranno sostenute dal Comune di Bosa.

Articolo 13

Le previsioni del piano di lottizzazione sono fatte salve per un periodo di 10 anni dalla stipula del Presente atto.

La lottizzante, suoi successori o aventi causa, si obbliga ad attenersi rigorosamente alla seguente disciplina:

a) il progetto dei fabbricati privati non può essere presentato anteriormente al progetto delle opere di urbanizzazione primaria;

b) il permesso di costruire relativo ai fabbricati privati non può essere rilasciato anteriormente a quello delle opere di urbanizzazione primaria;

c) l'inizio dei lavori dei fabbricati privati non può avvenire anteriormente all’inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria;

d) l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire entro il termine perentorio di tre anni dall’inizio dei lavori che, a sua volta, deve avvenire entro un anno dal rilascio del permesso di costruire;

e) l’esecuzione delle opere pubbliche a carico dei lottizzanti potrà avvenire, per maggiore economia e funzionalità di cantiere, anche contemporaneamente a quelle private ma non possono essere

rilasciati certificati di agibilità dei fabbricati privati anteriormente al collaudo, eventualmente anche solo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 14

Il Comune di Bosa concede alla lottizzante la realizzazione di un accesso alla lottizzazione dalla Via Amsicora su un'area pubblica facente parte del Foglio 41 Mappale 760 tra le case popolari e gli uffici della ASL. La lottizzante s'impegna alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione (viabilità, illuminazione, condotta di scarico acque bianche) necessarie per la creazione del nuovo accesso compresi marciapiedi e aree verdi a lato della carreggiata.

Articolo 15

La lottizzante s'impegna inoltre alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione (viabilità, illuminazione, condotta di scarico acque bianche) necessarie per i parcheggi da realizzarsi su area privata e a concedere, secondo le norme vigenti, l'uso pubblico degli stessi.

Articolo 16

Il Comune di Bosa dichiara la sua disponibilità a concedere in uso alla lottizzante, suoi successori o aventi causa, l'area per servizi pubblici adiacente l'area commerciale. La lottizzante, suoi successori o aventi causa, nell'ipotesi di assunzione della detta area in concessione, si assume l'impegno di attrezzare l'area con strutture ludiche, punti di ristoro e parcheggi pubblici secondo un progetto concordato con l'amministrazione comunale. La concessione potrà essere revocata, secondo tempi e modalità da concordare con la lottizzante, suoi successori o aventi causa, qualora il Comune intendesse procedere alla costruzione dell'edificio pubblico previsto nella variante.

Articolo 17

I progetti esecutivi relativi ai singoli edifici saranno autorizzati ai sensi delle disposizioni del Regolamento edilizio comunale e della legge urbanistica n. 1150/42 e successive modificazioni ed osserveranno, non in maniera vincolante, l'ubicazione e le dimensioni indicate nelle Tavole elencate al precedente art.4.

Articolo 18

La lottizzante, suoi successori o aventi causa. si impegna a comunicare, entro 30 giorni dalla stipula della presente convenzione, le generalità, il codice fiscale e la residenza del direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, esibendo la relativa dichiarazione di accettazione. Tale dichiarazione dovrà essere redatta con esplicita affermazione di presa d'atto della presente convenzione. Il collaudo dovrà essere eseguito da un tecnico abilitato competente, che non sia intervenuto nella progettazione e nella direzione dei lavori. Il tecnico collaudatore sarà incaricato e remunerato dalla lottizzante. Poiché il medesimo tecnico deve godere della fiducia del Comune, sarà incaricato dalla lottizzante previa designazione di una terna di nominativi da parte del Comune.

Articolo 19

Al fine di assicurare l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la lottizzante e suoi successori o aventi causa, costituisce cauzione, mediante polizza fideiussoria rilasciata dalla che si allega al presente atto sotto la lettera D per un importo di € 334.950,00 pari all'ammontare dei costi accertati per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria secondo il computo metrico estimativo che si allega alla presente convenzione sotto la lettera E.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere la rivalutazione degli importi garantiti, qualora si verificassero maggiori costi rispetto alle garanzie previste ed anche a seguito della rivalutazione dei prezzi secondo indice ISTAT.

La polizza fideiussoria di cui sopra sarà sottoposta all'approvazione ed accettazione da parte dell'Amministrazione; di conseguenza la presente convenzione non avrà efficacia fino al momento in cui detta garanzia finanziaria non sarà ritenuta congrua da parte del Comune medesimo.

Articolo 20

In caso di trasferimento, anche parziale, delle aree formanti lotti edificabili, la lottizzante si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da fare inserire nei relativi atti, da trascrivere, ai sensi di legge, tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligati in solido con gli stessi. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dall'avente causa ai sensi dell'art. 1341 del C.C. Copia autentica della nota di trascrizione degli atti di cui sopra dovrà essere inviata a mezzo raccomandata al Comune di Bosa.

Articolo 21

Si allega al presente atto, sotto la lettera F, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bosa in data . La lottizzante dichiara che dalla data di rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Articolo 22

Tutte le spese di registrazione e trascrizione del presente atto sono a carico della lottizzante, suoi successori o aventi causa, che si avvarrà delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti leggi ed in particolare di quelle di cui alla legge 28.06.43 n. 666.

Per il Comune di Bosa Per HR Immobiliare S.r.l.